نشرة إلى ملاك العقارات - مايو 2022

أعزاءنا ملاك العقارات،

تقدم إدارة الحفاظ على المساكن وتطويرها (Department of Housing Preservation and Development, HPD) تحديثات دورية بشأن التشريعات والمعلومات الجديدة حول المواد والموارد المتاحة لملاك المباني السكنية لدعم الامتثال لقانون صيانة المساكن في مدينة نيويورك وقانون المساكن ذات الوحدات المتعددة في ولاية نيويورك وقواعد المدينة الأخرى ذات الصلة. تفضل بزيارة [الموقع الإلكتروني لإدارة HPD](#) لقراءة هذه النشرة (والنشرات السابقة) بلغات أخرى.

هذا المنشور مخصص لأغراض إعلامية فقط وليس مُعدًا كمشورة قانونية. هذه المعلومات لا تعبر بشكل كامل أو نهائي عن جميع واجبات ملاك العقارات والمستأجرين فيما يتعلق بالقوانين والقواعد المتعلقة بالإسكان في مدينة نيويورك.

تسجيل العقار

يتعين على ملاك المباني السكنية بموجب القانون التسجيل سنويًا لدى إدارة HPD. من المتوقع أن تبدأ دورة تسجيل العقارات التالية في 1 يونيو 2022، وتنتهي في 31 أغسطس 2022. يتعين تسجيل المباني إذا كان العقار السكني متعدد الوحدات (يضم أكثر من 3 وحدات سكنية)، سواء كان المالك يقيم فيه أو لا، أو كان سكنًا خاصًا متعدد الوحدات (يضم وحدة سكنية واحدة أو وحدتين) إذا لم يكن محل إقامة المالك أو عائلته المباشرة. يجب أيضًا تسجيل المباني كلما تغيرت الملكية أو كلما تغيرت المعلومات الواردة في التسجيل الساري (مثل، تعيين وكيل إداري جديد أو إدارة جديدة للموقع). تستخدم إدارة HPD بيانات الاتصال المقدمة في التسجيل لإرسال جميع الإخطارات الرسمية، وعند إرسال معلومات عامة، وفي أي حالة طوارئ داخل العقار.

ستتلقى بريدًا إلكترونيًا من إدارة HPD بمجرد توفر نماذج التسجيل الجديدة. يمكنك عندئذ الانتقال عبر الإنترنت إلى نظام تسجيل العقارات عبر الإنترنت (Property Registration Online System) الخاص بإدارة HPD، وتحديث أي معلومات يلزم تغييرها، ودفع رسوم التسجيل التي تبلغ 13 دولارًا إلى إدارة الشؤون المالية (Department of Finance)، وطباعة النموذج على الفور. كل ما يتبقى هو التوقيع وكتابة التاريخ (المالك والوكيل)، وإرساله بالبريد إلى إدارة HPD كما هو موضح في النموذج. فهو يسهل الوصول إليه واستخدامه سريعًا. سجل مبكرًا لضمان معالجة نموذجك في الوقت المناسب للالتزام بالموعد النهائي! يمكن إرسال الأسئلة المتعلقة بالتسجيل إلى register@hpd.nyc.gov.

تفضل بزيارة [الصفحة الإلكترونية لإدارة HPD](#) للحصول على مزيد من المعلومات.

معالجة حالات العفن بشكل صحيح

يتعين على ملاك العقارات السكنية التي تحتوي على 10 وحدات أو أكثر الاستعانة [بمتعاقدين مرخصين من قبيل إدارة العمل بولاية نيويورك \(New York State Department of Labor\)](#) أحدهما لتقييم العفن والآخر لمعالجته (يجب أن يكون هذان المتعاقدان مستقلين تمامًا عن بعضهما البعض) لتقييم الحالة ومعالجتها إذا كانت مساحة العفن تتعدى 10 أمتار مربعة. للعثور على متعاقد مرخص للتعامل مع حالات العفن في منطقتك، استخدم أداة البحث عن المتعاقدين المرخصين للتعامل مع حالات العفن ([Licensed](#)) [\(MoldContractors Search Tool\)](#) التابعة لإدارة العمل بولاية نيويورك. يجب على هؤلاء العاملين المرخصين الامتثال للقسم 24-

154

من القانون الإداري لمدينة نيويورك والمادة 32 من قانون العمل بولاية نيويورك.

وضع **القانون المحلي 61 لعام 2018** الحد الأدنى من المعايير لإجراء تقييم العفن، والحد من انتشاره، ومعالجته في المباني التي تحتوي على 10 وحدات سكنية أو أكثر، أو تقع في منطقة تقسيم تحتوي على مساحة أرضية غير سكنية يبلغ حجمها 25000 قدم مربع أو أكثر. يشترط القانون أيضًا على الشخص الذي يحمل رخصة معالجة العفن تقديم نموذج إشعار بخطة العمل المتبعة لمعالجة العفن **بالإضافة إلى** خطة العمل المتبعة لمعالجة العفن إلى إدارة حماية البيئة (Department of Environmental Protection, DEP) بمدينة نيويورك. ويتعين على الشخص الذي يحمل رخصة تقييم العفن أن يقدم نموذج تقييم ما بعد المعالجة، وشهادة ما بعد معالجة العفن. **تتوفر هذه النماذج على الموقع الإلكتروني لإدارة DEP (-https://www1.nyc.gov/site/dep/environment/mold-abatement.page)** ويجب على المتعاقدين تقديمها عبر الإنترنت. إذا واجه المتعاقد أي مشكلة أثناء تقديم هذه النماذج، ينبغي أن يتواصل مع moldhelp@dep.nyc.gov.

تتراوح العقوبات المفروضة على مالك العقار بسبب إجراء العمل دون تقديم الأوراق المناسبة من 800 دولار إلى 10000 دولار. فيما يلي رابط صفحة الأوراق المطلوب تقديمها الخاصة بإدارة DEP <https://www1.nyc.gov/site/dep/environment/mold-abatement.page>.

يلزم على المتعاقدين تقديم نسخ من إيصالات تقديم هذه المستندات إلى المالك بعد تقديمها، وتطلب إدارة HPD نسخًا من هذه المستندات نفسها لتقديمها مع شهادة تصحيح المخالفات من الفئة B والفئة C المتعلقة بوجود عفن الصادرة للمباني التي تحتوي على 10 وحدات أو أكثر.

بالنسبة للمالكين غير المطالبين باستخدام متخصصين كما هو موضح أعلاه، سواء تمت الإزالة بواسطة جهة لمعالجة العفن أو المالك/ممثل المالك، فإن ممارسات العمل الآمنة مطلوبة لإزالة العفن. تشمل هذه الممارسات:

- إزالة أي مياه راكدة وإصلاح حالات التسريب أو الرطوبة.
- عزل منطقة العمل بغطاء بلاستيكي وتغطية ممرات الخروج.
- الحد من انتشار الغبار. استخدم طرقًا مثل إغلاق الفتحات (مثل المداخل وقنوات التهوية) ورش منطقة العفن بلطف بالماء والصابون قبل التنظيف.
- تنظيف العفن بالصابون أو المنظفات والماء. تجفيف المنطقة المنظفة تمامًا.
- إزالة المواد التي لا يمكن تنظيفها بشكل صحيح والتخلص منها.
- التخلص من جميع النفايات المتعلقة بالتنظيف في أكياس بلاستيكية شديدة التحمل.
- تنظيف أي غبار مرئي من منطقة العمل باستخدام ممسحة مبللة أو مكاس HEPA.
- ترك منطقة العمل جافة وخالية بشكل واضح من العفن والغبار والحطام.

إدارة المباني (NYC Department of Buildings, DOB): برنامج التفتيش على اللافتات الملحقة بالمشروعات دون فرض عقوبات (No Penalty Business Accessory Sign Inspection) وبرنامج التفتيش على الشرفات والجدران الاستنادية من دون فرض عقوبات (No penalty Deck and Retaining Wall Inspection)

في 27 إبريل 2022، أعادت المدينة إطلاق برنامج التفتيش على اللافتات الملحقة بالمشروعات دون فرض عقوبات وبرنامج التفتيش على الشرفات والجدران الاستنادية دون فرض عقوبات، وهما سيساعدان ملاك المباني وأصحاب المشروعات الصغيرة على ضمان سلامة مبانئهم دون التعرض لعقوبات مالية – مع تبسيط الإجراءات الروتينية والقضاء على الحواجز التي تحول دون إجراء التقييم النقدي للسلامة وكذلك الموارد. يوفر البرنامج لأصحاب المشروعات الصغيرة وملاك المنازل وغيرهم من ملاك العقارات في جميع أنحاء المناطق الإدارية الخمسة ضمانًا بشأن حالة عقاراتهم مع توفير إرشادات قيمة حول الصيانة المناسبة.

من خلال برنامج التفتيش على اللافتات الملحقة بالمشروعات دون فرض عقوبات وبرنامج التفتيش على الشرفات والجدران الاستنادية دون فرض عقوبات، يمكن لملاك المنازل وأصحاب المشروعات طلب فحص بصري من قبل مفتش تابع لإدارة DOB من فرض عقوبات مجانًا لأي لافتات ملحقة بمشروعات أو شرفات أو جدران استنادية في عقاراتهم – ببساطة عن طريق الاتصال على الرقم 311 في الفترة بين 27 إبريل 2022 و31 مايو 2022. إذا تبين، بعد إجراء الفحص، أن هذه الهياكل الخارجية في حالة غير آمنة، ولكن أُجريت الإصلاحات على الفور، فلن تُصدر أي عقوبات.